



Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS

Køgevej 46A

4000 Roskilde

CVR-nummer 35 20 59 93

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/11 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ewe Britt Bünsov Brøns', written over a horizontal line.

Ewe Britt Bünsov Brøns

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Aktiver	6
Passiver	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 35 20 59 93
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Bestyrelse

Palle Sundstrøm, formand
John Lorey Petersen
Ewe Britt Bünsov Brøns

Direktion

Ewe Britt Bünsov Brøns



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Køgevej 46a. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 28. november 2019

Direktionen:


Ewe Britt Bunsø Brøns

Bestyrelsen:


Palle Sundstrøm
Formand


John Lorey Petersen


Ewe Britt Bunsø Brøns



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, ejendomsvirksomhed og dermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabets resultater i de kommende år bliver påvirket i nedadgående retning, idet der forventes større vedligeholdelses arbejder på ejendommens facader, herunder vedligeholdelse af vinduer og døre.



Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	642.697	643
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-152.219	-148
	Resultat før finansielle poster	490.478	494
1	Finansielle omkostninger	-240.784	-206
	Resultat før skat	249.694	289
	Skat af årets resultat	-75.441	-85
	Årets resultat	174.253	204
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	174.253	204
	Resultatdisponering i alt	174.253	204
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. juni			
	Grunde og bygninger	8.227.440	8.156
	Materielle anlægsaktiver	8.227.440	8.156
	Anlægsaktiver i alt	8.227.440	8.156
	Tilgodehavende skat	0	125
	Periodeafgrænsningsposter	9.335	9
	Tilgodehavender	9.335	134
	Omsætningsaktiver i alt	9.335	134
	Aktiver i alt	8.236.775	8.290



Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	90.000	90
	Overført resultat	1.223.316	1.049
	Egenkapital i alt	1.313.316	1.139
	Gæld til realkreditinstitutter	4.590.215	4.671
	Kreditinstitutter	700.457	742
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	75.441	45
	Selskabsskat	0	40
3	Langfristede gældsforpligtelser	5.366.113	5.498
	Gæld til realkreditinstitutter	81.108	67
	Kreditinstitutter	640.639	412
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	428.400	420
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	24
	Gæld til tilknyttede virksomheder	263.913	614
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	44.682	0
	Selskabsskat	40.260	14
	Anden gæld	58.345	102
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.557.346	1.653
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	6.923.459	7.151
	Passiver i alt	8.236.775	8.290
4	Eventualaktiver		
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Note	Egenkapitalopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. juli - 30. juni			
	Virksomhedskapital, primo	90.000	90
	Virksomhedskapital	90.000	90
	Overført resultat, primo	1.049.062	845
	Årets overførte resultat	174.253	204
	Overført resultat	1.223.316	1.049
	Egenkapital i alt	1.313.316	1.139



Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	23.759 12
	Andre finansielle omkostninger	217.024 194
	Finansielle omkostninger i alt	240.784 206
2	Antal beskæftigede	
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
3	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.289.002 4.413
4	Eventualaktiver	
	Selskabet har valgt ikke at indregne et udskudt skatteaktiv på TDKK 106.	
5	Eventualforpligtelser	
	Selskabet har stillet kaution for Dansk Revision Roskilde A/S overfor Danske Bank A/S. Kautionen omfatter enhver forpligtelse som Dansk Revision Roskilde A/S har eller måtte få overfor Danske Bank A/S for nuværende eller fremtidige mellemværender.	
6	Kontraktlige forpligtelser	
	Ingen.	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter og kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 7.936. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 8.156.	



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterie

Lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, indeholder alene indtægter ved udlejning af selskabets ejendom.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsforsikringer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den



Anvendt regnskabspraksis

nomielle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.